
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Evangelisti Irene, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2022 del R.G.E.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
LOTTO 1	13
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2022 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 243.000,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27



INCARICO

All'udienza del 03/10/2024, la sottoscritta Geom. Evangelisti Irene, con studio in Via Tonelli, 61 - 55100 - Lucca (LU), email irene@studioevangelisti.net, PEC irene.evangelisti@geopec.it, Tel. 0583418090, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Frazione Torre del Lago, Via XXV Aprile, n. 15 interno 5.

DESCRIZIONE

Diritti di 1/1 di Proprietà su abitazione sita nel Comune di Viareggio, Fraz. Torre del Lago, Via XXV Aprile n. 15 interno 5.

La piena proprietà su appartamento elevato a tre piani fuori terra compreso il sottotetto, facente parte di edificio di maggior mole del tipo villetta bifamiliare, corredato da resede esclusiva su tre lati.

Di fatto un lato è occupato da uno stradello privato, che insiste sulla resede esclusiva, usato anche dagli altri fabbricati adiacenti.

Tale stradello conduce alla pubblica via ed è regolato dall'atto pubblico di provenienza, come meglio specificato nel capitolo di cui infra.

L'abitazione si compone al piano terreno di ingresso in ampio soggiorno, cucina, bagno, portico con accesso dalla cucina: al piano primo di disimpegno con accesso ad un balcone, due camere con accesso rispettivamente ad un ulteriore balcone e ad una terrazza: al piano secondo-sottotetto di w.c., una stanza ad uso ripostiglio ed un locale mansardato impropriamente adibito a camera e soggiorno, con altezze inferiori ai minimi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Frazione Torre del Lago, Via XXV Aprile, n. 15 interno 5.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1).

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni come risulta da Certificato rilasciato dal Comune di Viareggio in data 28/01/2025.

CONFINI

L'unità confina a Nord con altro immobile identificato dal mappale 363, ad Est con altri beni identificati dai mappali 1303 e 1302, a Sud con il mappale 1732 e ad Ovest con i mappali 362 e 1144; salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Per la determinazione della Superficie Convenzionale si è adottato il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), cui sono stati applicati gli indici mercantili dettati dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM), eventualmente personalizzati in base alle particolari caratteristiche del bene di cui trattasi.

Si precisa che le superfici nette, ove riportate, sono state determinate applicando una riduzione percentuale alle superfici lorde rilevate, in considerazione e quantificazione forfettaria delle murature presenti e dei loro spessori.

Trattandosi dei diritti di piena proprietà non risulta necessario esprimere un parere circa la comoda divisibilità del bene.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie Principale	96,30 mq	107,00 mq	1	107,00 mq	2,70 m	T-1
Balconi	--	9,50 mq	0,2	1,90 mq		1
Terrazza	--	12,80 mq	0,25	3,20 mq		1
Soffitta sottotetto	--	56,70 mq	0,7	39,69 mq		2
Resede Esclusiva	--	40,00 mq	0,1	4,00 mq		T
Resede Esclusiva Gravata da passo	--	42,00 mq	0,02	0,84 mq		T
Porticato	--	30,00 mq	0,3	9,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				165,63 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Circa le intestazioni catastali dell'unità oggetto della Procedura, risulta quanto di seguito riportato.

L'abitazione (oggi mappale 1731 sub 1 graff. 1732 sub 4) risulta intestata dal 22/12/1986 al signor:

- [redacted] per i diritti di 1/1 di Proprietà.

DATI CATASTALI

L'unità di cui al presente lotto è identificata in Catasto Fabbricati di Viareggio come segue:

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	46	1731 1732	1 4		A3	5	7 Vani	171 mq escluse aree scoperte mq 154 mq	905,61 €	T-1-2

I dati catastali sono derivanti da Variazione per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni n. 10595.1/2003 prat. n. 155842 in atti dal 09/07/2003 a soppressione delle particelle 1731 (senza subalterno) e 1732 sub. 3.



L'area su cui sorge il fabbricato è identificata nel Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 46:

- Particella 1731, ENTE URBANO di mq 155, a Partita Speciale 1 e perciò esente da rendita per Variazione di identificativi per Allineamento mappe, Pratica n. LU0115256 in atti dal 20/07/2005 (n. 10968.1/2005), in precedenza identificata al mapp 1731, Seminativo di classe 2, mq 155 per FRAZIONAMENTO in atti dal 13/02/1989 D.V.4090/86 (n. 10.1/1985);
- Particella 1732, ENTE URBANO di mq 151, a Partita Speciale 1 e perciò esente da rendita per Tipo Mappale del 30/12/2003 Pratica n. LU003091U in atti dal 30/12/2003 (n. 12359.1/2003), in precedenza identificata al mapp 1732, Seminativo di classe 2, mq 151 per FRAZIONAMENTO in atti dal 13/02/1989 D.V.4090/86 (n. 10.1/1985).

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la **planimetria catastale** in atti si evidenziano alcune differenze che di seguito si riportano sinteticamente:

- Non è rappresentato il porticato esterno posto su parte dei lati Nord ed Est.

Agli atti del Catasto risulta un **Elaborato Planimetrico con Elenco dei Subalterni NON aggiornato** alla situazione attualmente in essere.

NON risulta rappresentata la sagoma del fabbricato all'interno dell'Estratto di Mappa Catastale in corrispondenza del mappale 1731.

L'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti a propria cura ed onere.

Gli attuali dati catastali corrispondono a quanto indicato all'interno del Pignoramento e Trascrizione.

PRECISAZIONI

Niente da segnalare.

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in uno stato di buona manutenzione, salvo il normale deperimento d'uso.

PARTI COMUNI

Niente da segnalare.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si evidenzia quanto indicato nell'atto di acquisto ai rogiti Notaio Giuseppe Galafate-Orlandi di Viareggio in data 02/07/1985 rep. 59729, che riporta la seguente dicitura:

*"La parte venditrice concede alle parti acquirenti il **temporaneo diritto di passo pedonale** su una striscia di terreno della larghezza costante di ml. 2,50, lungo il confine occidentale del residuo terreno di proprietà dei [REDACTED], per accedere al terreno compravenduto, fino a quando, per raggiungere detto terreno, non sarà praticabile altro accesso dalla parte meridionale; concedono altresì il precario diritto di interrare su detto passo le canalizzazioni a favore delle società di utenza, con l'obbligo da parte degli acquirenti di rimuovere dette canalizzazioni, a loro cura e spese ed entro breve termine, al cessare del diritto di passo sopra concesso ed all'estensione delle reti di distribuzione delle Società di utenza sulla nuova strada di accesso."*

Successivamente con Scrittura Privata di Divisione Autenticata a firma del Notaio Giuseppe Galafate-Orlandi in data 08/07/1985 al rep. 59796 si pattuiva quanto di seguito riportato:

*"...Il signor [REDACTED] concede alla predetta [REDACTED] che accetta, il **temporaneo diritto di passo pedonale** lungo il confine occidentale del terreno come assegnatogli, su una striscia di terreno, della costante larghezza di metri lineari 2,50, da esercitarsi in prosecuzione del passo temporaneo concesso dai danti causa [...omissis...] verrà esercitato sino a quando non sarà praticabile altro accesso dalla parte meridionale."*

[REDACTED] costituisce a carico del terreno come sopra assegnato servitù perpetua di passo per accedere al lotto di terreno assegnato al [REDACTED] da esercitarsi lungo il confine occidentale sulla striscia di terreno, della lunghezza costante di metri lineari 2,50, la cui efficacia avrà decorrenza dal momento in cui sarà praticabile l'accesso dalla parte meridionale del terreno alla medesima assegnato, censito con le particelle 1732-1733-1734-1735."

[REDACTED] costituiscono sull'intero passo sopra citato reciproca servitù di canalizzazione, interrimento e loro manutenzione di tutti i servizi di scarico e di alimentazione, ivi comprese le società di utenza."

Allo stato la striscia di terreno cui si fa riferimento all'interno dei suddetti atti rimane l'unica via di accesso al bene pignorato, che è quindi tutt'oggi gravato da servitù di passo pedonale e di tutto quanto specificato circa servizi ed impianti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità è in buono stato di manutenzione, gode di buona luminosità con affacci sui tre lati Nord, Est ed Ovest. I pavimenti nell'abitazione sono in grès o ceramica.

La scala ha scalini ricoperti in pietra tipo marmo di Trani o simili.

Alcuni punti alla base delle murature presentano efflorescenze tipiche dell'umidità di risalita, con danneggiamento della tinteggiatura e dello strato superficiale dell'intonaco.

Gli infissi interni sono in legno massello con vetro camera, fatta eccezione per quelli della cucina, realizzati in alluminio. Esternamente sono presenti avvolgibili.



E' presente impianto termico alimentato a gas metano con radiatori in alluminio, fan-coiler e caldaia esterna sul retro, impianto elettrico, allacci alla rete gas, elettrica, telefonica, acquedotto e fognature comunali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'Esecutato, ivi residente unitamente al proprio nucleo familiare come risulta da certificato rilasciato dal Comune di Viareggio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Attuale proprietario:

Il [REDACTED] divenne proprietario dell'immobile oggetto della procedura come segue:

- Quanto ai diritti di **241/1000 sul mapp 1731** di mq 920 per atto di Compravendita ai rogiti Notaio Giuseppe Galafate-Orlandi di Viareggio in data 02/07/1985 rep. 59729 e racc. 5053, trascritto a Lucca in data 06/07/1985 ai nn. reg. part. 4873 e reg. gen. 6413;
- In seguito **la piena proprietà sul mapp. 1731** di mq 155 pervenne per Scrittura Privata di **Divisione** Autenticata a firma del Notaio Giuseppe Galafate-Orlandi in data 08/07/1985 al rep. 59796 e 08/11/1985 al rep. 61080 e racc. 5186. Trascritta a Lucca in data 19/11/1985 ai nn. reg. part. 7872 e reg. gen. 10516;
- Quanto alla **piena proprietà sulla part. 1732 sub. 3** (attualmente identificato dal mapp 1732 sub 4) per atto di **Compravendita** ai rogiti Notaio Rodolfo Tolomei di Viareggio del 22/12/1986 al n. rep. 36551 e racc. 6533. Trascritta a Lucca in data 27/12/1986 ai nn. reg. part. 11010 e rep. gen. 14983.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Lucca aggiornate al 30/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ISCR. 166/1995 - Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 26/01/1995 al n. 401 di rep., iscritto a Lucca in data 26/01/1995 ai nn. reg. part. 166 e reg. gen. 1281.

Importo totale ipoteca L. 50.000.000,00 di cui in linea capitale L. 30.259.796,00.

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

La formalità è riferita, tra l'altro, alla quota di 1/1 di Proprietà sul mappale 1731 (terreno) e mappale 1732 sub 3 (urbano) attualmente censiti con gli identificativi di cui infra.



- **ISCR. 162/1995 - Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 23/09/2021 al n. 2086 di rep., iscritto a Lucca in data 28/01/2022 ai nn. reg. part. 162 e reg. gen. 1197.

Importo totale ipoteca € 50.000,00 di cui in linea capitale € 46.360,00.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà sul bene oggetto del presente lotto.

Trascrizioni

- **TRAS. 1837/2022 – Pignoramento** per atto esecutivo emesso dal UNEP di Lucca in data 08/02/2022 al n. 639 di rep., trascritto a Lucca in data 18/02/2022 ai nn. reg. part. 1837 e reg. gen. 2461.

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà sul bene oggetto del presente lotto.

Precedenti pignoramenti

Si evidenzia che dalle visure ipotecarie effettuate risulta la Trascrizione di un precedente Pignoramento.

Si riportano di seguito gli estremi:

- Pignoramento trascritto a Lucca in data 07/04/1986 ai nn. reg. part. 3068 e reg. gen. 4121.

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà sul mappale 1731.

Oneri di cancellazione

Non è possibile preventivare gli oneri di cancellazione e/o restrizione dei beni ipotecati, perché gli importi di imposte e tasse dipendono dal prezzo di aggiudicazione dei beni.



NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Strutturale (PS) approvato con delibera di C.C. n. 27 del 29/06/2004, e il vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 04/11/2019, aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con determina Dirigenziale n. 882 del 30/04/2024, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 21 parte II del 22/05/2024, risulta che al bene oggetto della procedura è assegnata la seguente destinazione urbanistica:

- **Disciplina dei Suoli e degli Insediamenti:**

Morfotipi dell'insediamento: TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

Perimetro del Territorio Urbanizzato: Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)

Disciplina delle zone urbanistiche: B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente

Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago: Sistema Territoriale di Torre del Lago

Normato dall'Art. 54 Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista e Art. 42 Zone di insediamento residenziale di impianto recente (B).

- **Beni Architettonici e Beni Paesaggistici:**

Zona soggetta al vincolo di cui al D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendete l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato risulta originariamente edificato in ordine a **Concessione Edilizia n. 196 del 07/07/1982**.

Successivamente all'originaria edificazione l'unità è stata oggetto di modifiche in ordine alle seguenti pratiche edilizie rintracciate presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio:

- **Concessione n. 8 del 01/02/1985** - Variante in corso d'opera alla C.E. n. 196/82, per "modifiche interne ed esterne ai vari piani con riduzione degli appartamenti" in positivo esito alla domanda presentata in data 03/04/1984 a nome [REDACTED]
- **Concessione Edilizia in Sanatoria (ex art. 13 L. 47/85) n. 461 del 09/10/2002** prot. 39988, in positivo esito alla domanda presentata in data 09/09/2002 a nome di [REDACTED]

Conformità Edilizia, Urbanistica ed Impianti

Si deve in via preliminare evidenziare che il titolo abilitativo originario (C.E. n. 196 del 07/07/1982) non è stato rintracciato né presso gli archivi informatici né presso gli archivi cartacei del Comune di Viareggio.

A specifica richiesta della sottoscritta di accesso agli atti ed eventuale rilascio di attestazione di smarrimento gli uffici comunali hanno risposto in data 14/01/2025 che: *"...dopo un'accurata ricerca nei nostri libri cartacei, la concessione edilizia risulta regolarmente rilasciata."*

Il Comune non trasmetteva copia del titolo abilitativo e dei relativi allegati e neppure ne dichiarava lo smarrimento.

Per tale motivo la sottoscritta non è in grado di riferire con certezza circa la legittimità della costruzione e può pertanto esprimere unicamente un parere di conformità ai titoli edilizi rintracciati.



Dal raffronto fra lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare rilevato in fase di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi già citati risultano alcune differenze nelle misurazioni ricadenti in tolleranza, oltre all'uso di alcuni locali.

Nella fattispecie si segnala quanto segue:

- il porticato situato lungo parte dei prospetti Nord ed Est risulta realizzato in assenza o difformità dai prescritti titoli abilitativi;
- uso improprio dei locali nel sottotetto destinati a soffitta ma di fatto adibiti a camera e soggiorno.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura ed onere alla regolarizzazione amministrativa mediante la rimessione in pristino stato dei luoghi oppure, ove lo ritenga possibile e conveniente, adire le procedure di sanatoria o fiscalizzazione prevista dalle vigenti normative.

Dei relativi oneri è stato tenuto conto nella valutazione per comparazione delle caratteristiche tra il soggetto di stima ed i beni comparabili.

Si precisa infine che una stanza del vano sottotetto non risultava accessibile al momento del sopralluogo, poiché il debitore dichiarava di non avere al momento disponibilità della chiave. Pertanto tale vano è stato rilevato solo dall'esterno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rintracciato alcun Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.
- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termo-sanitario.
- Non è stata rintracciata l'Attestazione di Abitabilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Vincoli

Niente da segnalare.

Oneri condominiali

Trattandosi di unità immobiliare indipendente non è costituito Condominio.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: Non preventivabile.

Totale spese per l'anno in corso e precedente: Non preventivabile.

Importo spese straordinarie già deliberate: Non preventivabile.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'incarico è stato svolto con la migliore pratica; eventuali assunzioni che si siano rese necessarie all'assolvimento dell'incarico sono state considerate secondo il principio dell'ordinarietà per la zona in esame.

Il presente rapporto di valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data di stima e, in quanto valore medio storico ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale. Esso, infatti, stabilisce che:

“il valore di stima dipende ed è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione. Ogni valutazione ha infatti origine da un proprio movente o da una esigenza pratica. Essa sarà sviluppata e determinata tenendo conto dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione”.

Il caso oggetto del presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato del soggetto. Valore che si riferisce al punto di incontro tra domanda ed offerta in un libero mercato relativo alle compravendite immobiliari.

A tale valore verrà poi applicata una decurtazione in misura del 20% sul valore per la mancata garanzia per i vizi occulti dovuta alla vendita forzata.

Il criterio sopra esposto è conseguenza dell'incarico ricevuto.

CRITERI ESTIMATIVI

Gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS, EVS, RICS) definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato che nella sostanza risulta “... l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si andrà ad adottare, tra le seguenti, la metodica opportuna al caso di specie:

- Confronto di mercato e specificatamente il market comparison approach (MCA) che consiste nella comparazione tra il bene oggetto di valutazione con comparabili, appartenenti al medesimo segmento



di mercato, mediante aggiustamenti del prezzo in funzione delle diverse consistenze delle caratteristiche immobiliari prese in esame per il relativo prezzo marginale. La metodologia consente, attraverso l'individuazione del segmento di mercato, dei comparabili e relativi micro-dati, di individuare con precisione le variabili che caratterizzano lo specifico mercato immobiliare (domanda/offerta, ciclo immobiliare, tipologia mercato immobiliare, prezzi, ecc.) e mediante gli aggiustamenti determinati dalle differenze delle consistenze delle caratteristiche immobiliari prese in esame per il relativo prezzo marginale, per stimare il valore di mercato.

- Il metodo della Capitalizzazione Finanziaria applica il calcolo finanziario per convertire la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel valore di mercato, inteso come valore attuale, attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio considera la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale. Questo metodo mira a rappresentare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale, quando si può generare un guadagno o una perdita in conto capitale. Il flusso di cassa dell'investimento immobiliare considera anche le variazioni dei livelli di mercato, di eventuali altre entrate e delle spese di esercizio. La rivendita è spesso una parte notevole del ritorno complessivo di un investimento immobiliare e per alcuni investimenti costituisce l'unico ritorno aumentandone il rischio; ai fini della ricerca del saggio di capitalizzazione è necessario considerare ora per allora i cambiamenti nelle aspettative di mercato, ossia ciò che accadrà dell'investimento originario, il probabile valore di mercato finale è stimato alla luce delle attese degli investitori nel segmento di mercato dell'immobile da stimare.
- Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato, o del suo valore di trasformazione. Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.). Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

Ciò premesso si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

LOTTO 1

Diritti di 1/1 di Proprietà su appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Frazione Torre del Lago, Via XXV Aprile, n. 15 interno 5. Diritti di 1/1 di Proprietà su abitazione sita nel Comune di Viareggio, Fraz. Torre del Lago, Via XXV Aprile n. 15 interno.

La piena proprietà su appartamento elevato a tre piani fuori terra compreso il sottotetto, facente parte di edificio di maggior mole del tipo villetta bifamiliare, corredato da resede esclusiva su tre lati.

Di fatto un lato è occupato da uno stradello privato, che insiste sulla resede esclusiva, usato anche dagli altri fabbricati adiacenti.

Tale stradello conduce alla pubblica via ed è regolato dall'atto pubblico di provenienza, come meglio specificato nel capitolo di cui infra.

L'abitazione si compone al piano terreno di ingresso in ampio soggiorno, cucina, bagno, portico con accesso



dalla cucina: al piano primo di disimpegno con accesso ad un balcone, due camere con accesso rispettivamente ad un ulteriore balcone e ad una terrazza: al piano secondo-sottotetto di w.c., una stanza ad uso ripostiglio ed un locale mansardato impropriamente adibito a camera e soggiorno, con altezze inferiori ai minimi.

L'unità di cui al presente lotto è identificata in Catasto Fabbricati di Viareggio come segue:

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	46	1731	1		A3	5	7 Vani	171 mq	905,61 €	T-1-2
		1732	4					escluse aree scoperte mq 154 mq		

ACCERTAMENTI

Ai fini del presente mandato, sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- Accesso agli immobili;
- Accesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Lucca - Servizi Catastali;
- Accesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Lucca - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Accesso agli uffici del Comune di Viareggio per verifiche Urbanistiche ed Edilizie;
- Indagini di mercato presso fonti statistiche di informazione del mercato immobiliare quali Agenzia delle Entrate – OMI e società di primario rilievo;
- Indagini di mercato presso i servizi di conservatoria immobiliare per la ricerca di compravendite realmente perfezionate, relative a beni immobili comparabili.

METODICA ESTIMATIVA

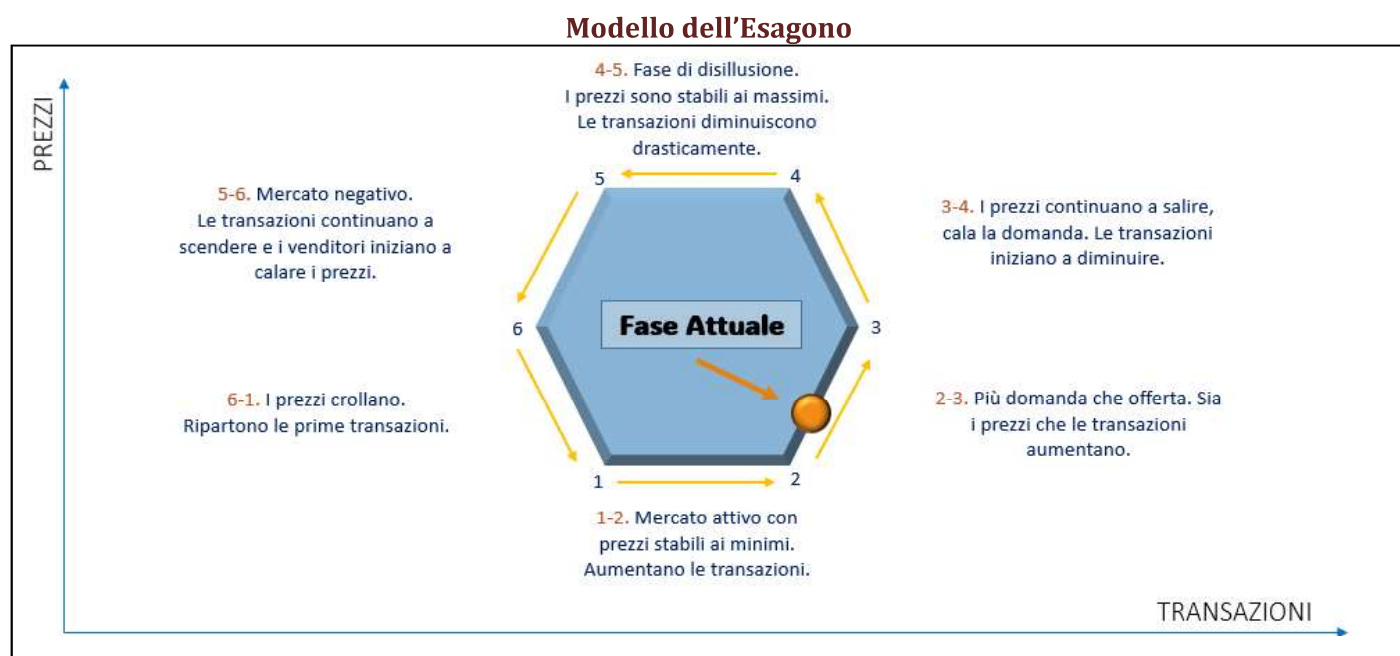
Per quanto attiene gli immobili della presente valutazione immobiliare **è stato adottato il metodo comparativo MCA**, con compravendite realmente effettuate, combinato, ove possibile, con il Sistema di Stima, per la ponderazione delle caratteristiche qualitative applicate.

INDAGINE DI MERCATO

L'analisi di mercato è finalizzata a rilevare l'andamento della domanda e dell'offerta per un determinato immobile posto all'interno del rispettivo segmento di mercato. L'analisi stessa deve tener conto del contesto insediativo, della presenza di servizi, di infrastrutture, di fonti inquinanti, della viabilità e accessibilità, ecc. .



Il mercato immobiliare presenta andamenti ciclici che comprendono una fase di espansione ed una di contrazione, una di recesso ed una di recupero. Al riguardo si riporta un grafico nel quale si indica, a parere della sottoscritta, la fase di mercato attuale.



COMPARABILI

La ricerca dei comparabili da utilizzare per i calcoli estimativi di cui al presente rapporto di valutazione è stata effettuata in via primaria mediante la consultazione degli atti presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II. di Lucca, incrociando i dati al fine di accertare il prezzo pagato per immobili simili nelle vicinanze, che la sottoscritta ha giudicato comparabili a quelli in esame.

Nella fattispecie sono state rintracciate numerose compravendite ed analizzati i relativi titoli pubblicati in Conservatoria. Tra queste è stata adottata quella che segue al fine della valutazione.

Di seguito sono riportati gli estremi degli atti notarili dai quali sono stati desunti i dati dei comparabili utilizzati al fine della valutazione, ricadenti nel medesimo segmento di mercato del soggetto di valutazione, ovvero aventi i medesimi parametri economico – estimativi, ai quali sono state analiticamente applicate alcune correzioni finalizzate al raggiungimento del più probabile valore di mercato.

Comparabile A

Atto ai rogiti Notaio Lamberto Giusti di Lucca, del 03/10/2019 n. rep. 17017 e racc. 8091, trascritto a Lucca il 10/10/2019 ai nn. reg. part. 11522 e reg. gen. 16163.

Comparabile B

Atto ai rogiti Notaio Marco Marvaso di Viareggio (LU) del 18/01/2023 n. rep. 17682 e racc. 8855, trascritto a Lucca il 27/01/2023 ai nn. reg. part. 1103 e reg. gen. 1500.



Sono stati assunti i seguenti indici mercantili per la determinazione delle superfici (su base del Sistema Italiano di Misurazione S.I.M. personalizzato) e quindi dei prezzi marginali delle caratteristiche analizzate:

- Indice mercantile Sup. Principali	1,00
- Indice mercantile Sup. Balconi	0,20
- Indice mercantile Sup. Terrazze	0,25
- Indice mercantile Sup. Cantine	0,50
- Indice mercantile Sup. Mansarde/Soffitte Accessibili	0,70
- Indice mercantile Sup. Portici	0,30
- Indice mercantile Sup. Accessori Esterni	0,35
- Indice mercantile Sup. Resede esterna esclusiva	0,10
- Indice mercantile Sup. Resede esterna gravata da servitù	0,02

Quanto agli indici per le caratteristiche diverse dalla superficie:

- Saggio annuo di variazione dei prezzi degli immobili calcolato in base ai dati statistici rilevati	+2,79 %
- Servizi igienici	[n]
- Stato di manutenzione	[1-3]
- Situazione Edilizia/Urbanistica/Tecnico-Amministrativa	[1-6]

Considerando quanto sopra si procede alla valutazione:

CRITERIO MISURAZIONE SUPERFICI	
riferimento normativo:	SEL (superficie Esterna Lorda)
modalità' rilievo soggetto:	rilievo tramite elaborato grafico catastale
modalità' rilievo comparabili:	rilievo tramite elaborato grafico catastale



ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		
caratteristica		incidenza unitaria
Impianto Solare termico (n)		€ 30.000,00
SERVIZI IGIENICI (SER)	- Costo di ricostruzione	€ 12.000,00
	- vetusta	40
	- durata	30
IMPIANTO CONDOMINIALE (IPC)	- Costo di ricostruzione	€ 0,00
	- vetusta	0
	- durata	0
LIVELLO DI PIANO (L/V) valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")		0,00%
MANUTENZIONE (MAN) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1)– Medio (2)	€ 20.000,00
	Variazione Medio (2)– Massimo (3)	€ 30.000,00
SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA (TEC) Conformità urb/edil, catasto, scarichi, ecc. (1-6)		€ 12.000,00
IMPIANTI (IMP) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1) – Medio (2)	€ 20.000,00
	Variazione Medio (2)–Massimo (3)	€ 20.000,00
CLASSE ENERGETICA (CLE) scala cardinale	Variazione (1) – (2)	€ 0,00
<i>n.b.: questa scala è relativa alle differenze di classe tra i comparabili ed il soggetto. Per valore minimo si intende quello più in basso nella scala "A-B-C-D-E-F-G" ovvero più vicino alla "G" per massimo invece quello più vicino alla "A"</i>	Variazione (2) – (3)	€ 0,00
	Variazione (3) – (4)	€ 0,00
CLASSE SISMICA (CSI) scala cardinale Minima (1) — Massima (4):	Variazione (1) – (2)	€ 0,00
<i>n.b.: questa scala è relativa alle differenze di classe tra i comparabili ed il soggetto. Per valore minimo si intende quello più in basso nella scala "A-B-C-D-E-F-G" ovvero più vicino alla "G" per massimo invece quello più vicino alla "A"</i>	Variazione (2) – (3)	€ 0,00
	Variazione (3) – (4)	€ 0,00

ANALISI CARATTERISTICHE QUALITATIVE		
caratteristica		unità di riferimento
ESPOSIZIONE (ESP)	presente / assente	(0 - 1)



TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto ai rogiti Notaio Lamberto Giusti di Lucca, del 03/10/2019 n. rep. 17017 e racc. 8091, trascritto a Lucca il 10/10/2019 ai nn. reg. part. 11522 e reg. gen. 16163.		Atto ai rogiti Notaio Marco Marvaso di Viareggio (LU) del 18/01/2023 n. rep. 17682 e racc. 8855, trascritto a Lucca il 27/01/2023 ai nn. reg. part. 1103 e reg. gen. 1500.	
Prezzo (PRZ)	€ 310.000,00	€ 215.000,00	?	
Data (DAT) mesi	63	24	0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
- Principali	119,50	119,50	107,90	107,90
- Superficie mansarde/soff. Acc.	71,60	50,12	0,00	0,00
- Vani con ridotta altezza	0,00	0,00	0,00	0,00
- Portici	15,40	4,62	0,00	0,00
- Terrazzi	34,20	8,55	13,20	3,30
- Lastrici Solari Esclusivi	0,00	0,00	0,00	0,00
- Box Auto	0,00	0,00	0,00	0,00
- Posti Auto Coperto	0,00	0,00	0,00	0,00
- Posti Auto Scoperto	0,00	0,00	0,00	0,00
- Balconi	9,40	1,88	11,10	2,22
- Cantine	44,80	22,40	47,50	23,75
- Tettoie	0,00	0,00	0,00	0,00
- Pergolato	0,00	0,00	0,00	0,00
- Access. Est. (ripostigli, loc. tec. ..)	5,50	1,93	0,00	0,00
- Resede esclusiva	85,00	8,50	61,80	6,18
- Resede esclusiva passo	0,00	0,00	42,50	0,85
Superficie commerciale		217,50		144,20

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Solare Termico (SOL) (n)			
Servizi (SER) (n)	3	2	3
Impianto Condominiale (IPC)			
Livello piano (LIV) (n)			
Manutenzione (MAN) (1-3)	3	1	2
Sit. Tecnico-Amm. (TEC) (1-6)	5	3	4
Impianti (IMP) (1-3)			

CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	1

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO	
TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota millesimale)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia condominiale)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL :

PRIMO TEOREMA DEI PREZZI

Superficie Principale	$P(1) = \frac{\text{PREZZO COMPARABILE}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times \text{Rapp. Posizione}$
Superficie Secondaria	$P(i) = P(1) \times \text{Rapporto Mercantile}$
Superficie Esterna	$P(e) = \text{/////////}$
Superficie Condominiale	$P(c) = \text{/////////}$



TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Valore utilizzato per il Rapporto di Posizione			1		
Teorema/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 1.425,32
PRIMO TEOREMA DEI PREZZI	€ 1.425,32	€ 1.490,98	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				---	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE
PPM/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,00
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 1.425,32	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		$P * s/12$	€ 720,75	€ 499,88	€ 0,00
p(SUP) €/mq	€ 1.425,32	1,00	€ 1.425,32	€ 1.425,32	€ 0,00
p(MAN) €/mq	€ 1.425,32	0,70	€ 997,72	€ 997,72	€ 0,00
p(RID) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(POR) €/mq	€ 1.425,32	0,30	€ 427,60	€ 427,60	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 1.425,32	0,25	€ 356,33	€ 356,33	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAS) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 1.425,32	0,20	€ 285,06	€ 285,06	€ 0,00
p(CAN) €/mq	€ 1.425,32	0,50	€ 712,66	€ 712,66	€ 0,00
p(TET) €/mq	€ 0,00	0,15	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,15	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 1.425,32	0,35	€ 498,86	€ 498,86	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 1.425,32	0,10	€ 142,53	€ 142,53	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES*) €/mq	€ 0,00	0,02	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VAN) €/n	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/n	€ 12.000,00	$C x (1 - t/n)$	-€ 4.000,00	-€ 4.000,00	€ 0,00
p(IPC) €/n	€ 0,00	$Cx(1 - t/n)x(QMM)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LIV) €/n	Se SOGGETTO >=	$P * L$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	COMPARABILE Se SOGGETTO <	$P * L/(1+L)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 0,00
p(TEC) €/n		(1-6)	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 0,00
p(IMP) €/n		(1-2)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00
p(CLE) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSI) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00



TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI			
CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 310.000,00	€ 215.000,00	
Data	€ 45.407,25	€ 11.997,00	
- Principali	-€ 17.816,50	-€ 1.282,79	
- Superficie mansarde	-€ 14.866,09	€ 56.570,96	
- Vani con ridotta altezza/lavanderia	€ 0,00	€ 0,00	
- Portici	€ 6.242,90	€ 12.827,88	
- Terrazzi	-€ 7.625,46	-€ 142,53	
- Lastrici Solari Esclusivi	€ 0,00	€ 0,00	
- Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	
- Posti Auto Coperto	€ 0,00	€ 0,00	
- Posti Auto Scoperto	€ 0,00	€ 0,00	
- Balconi	€ 28,51	-€ 456,10	
- Cantine	-€ 31.927,17	-€ 33.851,35	
- Tettoie	€ 0,00	€ 0,00	
- Pergolato	€ 0,00	€ 0,00	
- Access. Ester. (ripostigli, loc. tecnico,	-€ 2.743,74	€ 0,00	
- Resede esclusiva	-€ 6.413,94	-€ 3.107,20	
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	
- Resede esclusiva pavimentata	€ 0,00	€ 0,00	
Vano	€ 0,00	€ 0,00	
Servizi	€ 0,00	-€ 4.000,00	
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	
Livello di piano	€ 0,00	€ 0,00	
Manutenzione	-€ 30.000,00	€ 20.000,00	
Sit. Tecnico-Amministrativa	-€ 12.000,00	€ 12.000,00	
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	
SOMMATORIA	€ 238.285,75	€ 285.555,86	

RICONCILIAZIONE			
	$D\% = \frac{\text{Higher price} - \text{Lower price}}{\text{Lower price}} \times 100$		
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	19,84%	> 5% (DIVERGENZA MAX)	VERIFICA NON SUPERATA
		COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)		SI	SI
		COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)		NON SUPERA	NON SUPERA
		COMPARABILE "C"	COMPARABILE "C"
		NON SUPERA	NON SUPERA
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI		€ 261.920,81	

La divergenza percentuale risulta superiore al 5% per cui i prezzi corretti necessitano l'applicazione del **Sistema di Stima** per la quantificazione di ulteriori caratteristiche.



SISTEMA GENERALE DI STIMA

Si intende procedere con il Sistema di Stima? (SI/NO)

SI

SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SOGGETTO
Prezzo	€ 238.285,75	€ 285.555,86	////
ESPOSIZIONE (ESP)	0	1	1

MATRICE PREZZI

MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE

COSTANTE

ESPOSIZIONE (ESP)

€ 238.285,75

1

-1

€ 285.555,86

1

0

✓

↓

MATRICE INVERSA

0,0000	1,0000
-1,0000	1,0000

=

VALORI CORRETTI

€ 285.555,86

€ 47.270,11

VALORE IMMOBILE IN OGGETTO

INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATTERISTICA: ESPOSIZIONE (ESP)

VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"	€ 285.555,86	✓
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"	€ 285.555,86	

PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO

€ 285.555,86

IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE

€ 286.000,00

Più probabile valore di mercato:

in cifra tonda, a corpo e non a misura **€ 286.000,00** (diconsi euro duecentoottantaseimila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viareggio (LU) - Frazione Torre del Lago, Via XXV Aprile, n. 15 interno 5	165,63 mq	1.726,74 €/mq	€ 286.000,00	100,00%	€ 286.000,00
Valore di stima:					€ 286.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Prezzo base d'asta: in cifra tonda **€ 243.000,00** (diconsi euro duecentoquarantatremila/00).



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- 1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato alla sottoscritta CTU, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

4) Anche in relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da evidenziare che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti dell'immobile. In ogni caso allo stato non è possibile determinare un importo esatto degli oneri economici necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.

5) Per i medesimi motivi, ove ne ricorra la necessità, anche gli oneri dell'aggiornamento della documentazione catastale non sono preventivabili.

Pertanto, relativamente ai punti 3, 4 e 5 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili.

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati la sottoscritta precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.



- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs. 192/2005 D.lgs. 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;



- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lucca, li 28/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Evangelisti Irene

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 - Documentazione ipo-catastale ed altri atti (Estratto di Mappa catastale, Visure Storiche, Planimetrie catastali, Elenco sintetico delle formalità, Atti di provenienza)
- ✓ N° 3 - Certificati Ufficio Anagrafe e Stato Civile



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Diritti di 1/1 di Proprietà su appartamento** ubicato a Viareggio (LU) - Frazione Torre del Lago, Via ~~XXV Aprile~~, n. 15 interno 5. Diritti di 1/1 di Proprietà su abitazione sita nel Comune di Viareggio, Fraz. Torre del Lago, Via XXV Aprile n. 15 interno.

La piena proprietà su appartamento elevato a tre piani fuori terra compreso il sottotetto, facente parte di edificio di maggior mole del tipo villetta bifamiliare, corredato da resede esclusiva su tre lati.

Di fatto un lato è occupato da uno stradello privato, che insiste sulla resede esclusiva, usato anche dagli altri fabbricati adiacenti.

Tale stradello conduce alla pubblica via ed è regolato dall'atto pubblico di provenienza, come meglio specificato nel capitolo di cui infra.

L'abitazione si compone al piano terreno di ingresso in ampio soggiorno, cucina, bagno, portico con accesso dalla cucina: al piano primo di disimpegno con accesso ad un balcone, due camere con accesso rispettivamente ad un ulteriore balcone e ad una terrazza: al piano secondo-sottotetto di w.c., una stanza ad uso ripostiglio ed un locale mansardato impropriamente adibito a camera e soggiorno, con altezze inferiori ai minimi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1731, Sub. 1, Categoria A3, Graffato mappale 1732 sub 4.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Strutturale (PS) approvato con delibera di C.C. n. 27 del 29/06/2004, e il vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 04/11/2019, aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con determina Dirigenziale n. 882 del 30/04/2024, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 21 parte II del 22/05/2024, risulta che al bene oggetto della procedura è assegnata la seguente destinazione urbanistica: - Disciplina dei Suoli e degli Insediamenti: Morfotipi dell'insediamento: TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati Perimetro del Territorio Urbanizzato: Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014) Disciplina delle zone urbanistiche: B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago: Sistema Territoriale di Torre del Lago Normato dall'Art. 54 Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista e Art. 42 Zone di insediamento residenziale di impianto recente (B). - Beni Architettonici e Beni Paesaggistici: Zona soggetta al vincolo di cui al D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendete l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange.

Prezzo base d'asta: in cifra tonda € 243.000,00 (diconsi euro duecentoquarantatremila/00).



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 243.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - Frazione Torre del Lago, Via XXV Aprile, n. 15 interno 5.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1731, Sub. 1, Categoria A3, Graffato mappale 1732 sub 4	Superficie	165,63 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta in uno stato di buona manutenzione, salvo il normale deperimento d'uso.		
Descrizione:	Diritti di 1/1 di Proprietà su appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Frazione Torre del Lago, Via XXV Aprile, n. 15 interno 5. Diritti di 1/1 di Proprietà su abitazione sita nel Comune di Viareggio, Fraz. Torre del Lago, Via XXV Aprile n. 15 interno. La piena proprietà su appartamento elevato a tre piani fuori terra compreso il sottotetto, facente parte di edificio di maggior mole del tipo villetta bifamiliare, corredato da resede esclusiva su tre lati. Di fatto un lato è occupato da uno stradello privato, che insiste sulla resede esclusiva, usato anche dagli altri fabbricati adiacenti. Tale stradello conduce alla pubblica via ed è regolato dall'atto pubblico di provenienza, come meglio specificato nel capitolo di cui infra. L'abitazione si compone al piano terreno di ingresso in ampio soggiorno, cucina, bagno, portico con accesso dalla cucina: al piano primo di disimpegno con accesso ad un balcone, due camere con accesso rispettivamente ad un ulteriore balcone e ad una terrazza: al piano secondo-sottotetto di w.c., una stanza ad uso ripostiglio ed un locale mansardato impropriamente adibito a camera e soggiorno, con altezze inferiori ai minimi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ISCR. 166/1995 - Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 26/01/1995 al n. 401 di rep., iscritto a Lucca in data 26/01/1995 ai nn. reg. part. 166 e reg. gen. 1281.

Importo totale ipoteca L. 50.000.000,00 di cui in linea capitale L. 30.259.796,00.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

La formalità è riferita, tra l'altro, alla quota di 1/1 di Proprietà sul mappale 1731 (terreno) e mappale 1732 sub 3 (urbano) attualmente censiti con gli identificativi di cui infra.

- **ISCR. 162/1995 - Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 23/09/2021 al n. 2086 di rep., iscritto a Lucca in data 28/01/2022 ai nn. reg. part. 162 e reg. gen. 1197.

Importo totale ipoteca € 50.000,00 di cui in linea capitale € 46.360,00.

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà sul bene oggetto del presente lotto.

Trascrizioni

- **TRAS. 1837/2022 - Pignoramento** per atto esecutivo emesso dal UNEP di Lucca in data 08/02/2022 al n. 639 di rep., trascritto a Lucca in data 18/02/2022 ai nn. reg. part. 1837 e reg. gen. 2461.

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà sul bene oggetto del presente lotto.

Precedenti pignoramenti

Si evidenzia che dalle visure ipotecarie effettuate risulta la Trascrizione di un precedente Pignoramento.

Si riportano di seguito gli estremi:

- Pignoramento trascritto a Lucca in data 07/04/1986 ai nn. reg. part. 3068 e reg. gen. 4121.

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà sul mappale 1731.

